Manitoba Residential
Tenancies Commission

Annual Report
2004

Manitoba

105-07550/

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

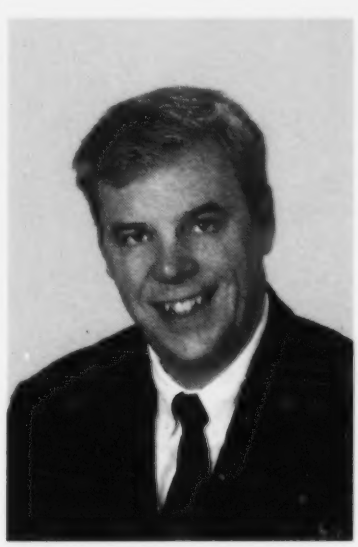
The Honourable John Harvard, P.C., O.M.
Lieutenant Governor of Manitoba

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Annual Report of the Residential Tenancies Commission on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2004.

Respectfully submitted,

Greg Selinger



Manitoba

Finance

Residential Tenancies Commission
211-254 Edmonton Street
Winnipeg MB R3C 3Y4
CANADA

PH: (204)945-2028
FAX: (204)945-5453

Toll Free: 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2004.

Respectfully submitted,

A. L. Kussin
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

		PAGE
INTRODUCTION		1
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT		3
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT		8
SIGNIFICANT DECISIONS		15

STATISTICAL SUMMARIES FOR MANITOBA

TABLE 1:	PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	4
TABLE 2:	PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	9
TABLE 3:	APPEAL HEARINGS	13
TABLE 4:	APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL	14
TABLE 5:	APPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY	14

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Commission consists of:

1. The Chief Commissioner – a full-time position; located in Winnipeg;

2. Deputy Commissioners – 13 part-time positions; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; the deputy commissioners are from Winnipeg, Brandon and Thompson;

3. Panel members – approximately 38 panel members – approximately half the panel member represent the views of landlords, the others represent the views of tenants; panel members are from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, or in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three: one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner, either the Chief Commissioner or one of the deputies. The neutral commissioner chairs all hearings and also casts the deciding vote if there is a tie.

Commission decisions are appealable to the Court of Appeal, but only on a question of jurisdiction or law. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the *Act* to the Minister within six months after the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2004 calendar year. Figures for the 2003 calendar year have also been provided for purposes of comparison and completeness. The figures for 2003 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities. The statistics also show the number of appeals the Residential Tenancies Commission received on orders issued by each of the Residential Tenancies Branch offices, i.e. Winnipeg, Brandon or Thompson.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. The Commission received 365 appeals during 2004 under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. A significant number of these appeals, i.e. 140, related to decisions on security deposit claims. The Commission received 138 appeals on order of possession decisions and 54 appeals on decisions about disputes over the failure of landlords and tenants to meet their obligations under the *Act*. The remaining 33 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, notices of termination, and disputes over the terms of a tenancy agreement.

The Commission processed 289 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 136 instances. The Commission varied 89 of the Branch's decisions. These variations sometimes occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 20 decisions of the Branch. Another 38 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. There were six motions to extend time to appeal in process at the end of the year. There were two appeals pending at the end of 2004.

In 2004, there were 23 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. The Court of Appeal granted leave to appeal on two applications. The Court of Appeal denied leave on 14 applications. Two applications for leave were withdrawn. Five applications for leave to appeal were still pending at the end of 2004.

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)	JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004 (Files)
SECURITY DEPOSIT		
Carried forward from previous year	42	37
Appeals Received		
Winnipeg	140	124
Brandon	16	10
Thompson	8	6
TOTAL	206	177
Decision Confirmed	64	37
Decision Varied	70	57
Decision Rescinded	12	3
Appeal Withdrawn/Rejected	17	19
Motion to Extend Time Denied	-	4
Motion to Extend Time in Process	2	3
Appeal Pending	4	1
ACTIVE	37	53
REPAIRS		
Carried forward from previous year	2	2
Appeals Received		
Winnipeg	7	16
Brandon	-	1
Thompson	1	-
TOTAL	10	19
Decision Confirmed	4	10
Decision Varied	2	3
Decision Rescinded	-	2
Appeal Withdrawn/Rejected	2	-
ACTIVE	2	4

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)	JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004 (Files)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	1	2
Appeals Received		
Winnipeg	25	2
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	26	4
Decision Confirmed	4	2
Decision Varied	-	-
Decision Rescinded	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	19	1
Motion to Extend Time in Process	1	-
ACTIVE	2	1
TENANCY AGREEMENTS		
Carried forward from previous year	1	-
Appeals Received		
Winnipeg	1	2
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	2	2
Decision Confirmed	-	1
Decision Varied	1	-
Decision Rescinded	-	1
Appeal Withdrawn/Rejected	1	-
ACTIVE	-	-

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003 (Files)	JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004 (Files)
NOTICE		
Carried forward from previous year	1	3
Appeals Received		
Winnipeg	6	12
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	7	15
Decision Confirmed	1	5
Decision Varied	1	-
Decision Rescinded	-	1
Appeal Withdrawn/Rejected	2	-
Motion to Extend Time in Process	-	1
ACTIVE	3	8
ORDERS OF POSSESSION		
Carried forward from previous year	29	26
Appeals Received		
Winnipeg	90	129
Brandon	3	5
Thompson	1	4
TOTAL	123	164
Decision Confirmed	67	67
Decision Varied	13	12
Decision Rescinded	8	11
Appeal Withdrawn/Rejected	5	11
Motion to Extend Time Denied	-	2
Motion to Extend Time in Process	1	1
Appeal Pending	3	-
ACTIVE	26	60

TABLE 1

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003– DECEMBER 31, 2003 (Files)	JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004 (Files)
FAILURE OF LANDLORD/TENANT TO MEET OBLIGATIONS*		
Carried forward from previous year	9	21
Appeals Received		
Winnipeg	37	49
Brandon	4	2
Thompson	5	3
TOTAL	55	75
Decision Confirmed	9	14
Decision Varied	19	17
Decision Rescinded	3	2
Appeal Withdrawn/Rejected	2	7
Motion to Extend Time in Process	-	1
Appeal Pending	1	1
ACTIVE	21	33
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	85	91
Appeals Received		
Winnipeg	306	334
Brandon	23	18
Thompson	15	13
TOTAL	429	456
Decision Confirmed	149	136
Decision Varied	106	89
Decision Rescinded	23	20
Appeal Withdrawn/Rejected	48	38
Motion to Extend Time Denied	-	6
Motion to Extend Time in Process	4	6
Appeal Pending	8	2
ACTIVE	91	159

* Includes disputes over locks and doors, privacy, seizure of tenant's property, non-payment of rent, disturbance, withholding of services, unauthorized charges or fees.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2004, the Commission received appeals for 148 buildings affecting 663 rental units on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act*.

The Commission processed appeals on orders for 125 buildings affecting 800 rental units in the 2004 calendar year. The Commission upheld orders on 91 units in 24 buildings and varied orders on 404 units in 18 buildings. These variations sometimes occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Appeals in 82 other buildings affecting 303 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals. At year-end, there was one motion to extend time in progress.

There is no appeal to the Court of Appeal on rent regulation matters.

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003		JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION FOR RENT INCREASES ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	28	182	53	491
Appeals Received				
Winnipeg	82	567	122	600
Brandon	1	88	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	111	837	175	1,091
Decision Confirmed	14	66	15	67
Decision Varied	18	145	11	229
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	24	130	69	241
Motion to Extend Time Denied	1	4	-	-
Motion to Extend Time in Process	1	1	-	-
ACTIVE	53	491	80	554
TENANT OBJECTIONS TO GUIDELINE OR LESS				
Carried forward from previous year	2	66	2	15
Appeals Received				
Winnipeg	5	8	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	7	74	2	15
Decision Confirmed	2	2	-	-
Decision Varied	1	4	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	2	53	1	1
ACTIVE	2	15	1	14

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003		JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	1	1	7	93
Appeals Received				
Winnipeg	9	103	13	27
Brandon	-	-	1	1
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	10	104	21	121
Decision Confirmed	3	11	6	20
Decision Varied	-	-	3	66
Decision Rescinded	-	-	1	2
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	3	11
Motion to Extend Time in Process	-	-	1	1
ACTIVE	7	93	7	21
APPLICATION – WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	1	8	1	1
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	3	3
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	9	4	4
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	2	2
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	1	8	2	2
ACTIVE	1	1	-	-

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003		JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
APPLICATION – REHABILITATION				
Carried forward from previous year	-	-	3	137
Appeals Received				
Winnipeg	8	235	9	32
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	8	235	12	169
Decision Confirmed	1	10	3	4
Decision Varied	1	46	2	107
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	3	42	5	46
ACTIVE	3	137	2	12
APPLICATION – LAUNDRY INCREASES				
Carried forward from previous year	1	1	1	1
Appeals Received				
Winnipeg	-	-	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	1	1
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	1	1
ACTIVE	1	1	-	-

TABLE 2

APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003		JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004	
	BLDGS.	UNITS	BLDGS.	UNITS
TENANT REQUESTED IMPROVEMENTS				
Carried forward from previous year	-	-	1	1
Appeals Received				
Winnipeg	1	1	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	1	1
Decision Confirmed	-	-	-	-
Decision Varied	-	-	-	-
Decision Rescinded	-	-	-	-
Appeal Withdrawn/Rejected	-	-	1	1
ACTIVE	1	1	-	-
TOTAL APPEALS				
Carried forward from previous year	33	258	68	739
Appeals Received				
Winnipeg	106	915	147	662
Brandon	1	88	1	1
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	140	1,261	216	1,402
Decision Confirmed	20	89	24	91
Decision Varied	20	195	18	404
Decision Rescinded	-	-	1	2
Appeal Withdrawn/Rejected	30	233	82	303
Motion to Extend Time Denied	1	4	-	-
Motion to Extend Time in Process	1	1	1	1
ACTIVE	68	739	90	601

TABLE 3

APPEAL HEARINGS

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2003 – DECEMBER 31, 2003	JANUARY 1, 2004 – DECEMBER 31, 2004
Winnipeg	335	368
Beausejour	-	2
Brandon	14	4
Dauphin	1	4
Flin Flon	1	-
Minnedosa	-	1
Morden	3	1
Portage la Prairie	5	2
St. Annes	-	1
Selkirk	3	12
Steinbach	2	1
The Pas	-	1
Thompson	12	2
TOTAL	376	399

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2003 – December 31, 2003	January 1, 2004 – December 31, 2004
Granted	-	2
Denied	19	14
Withdrawn	-	2
Granted by consent of all parties	-	-
Pending	4	5
Reserved	-	-
Settled	1	-
Adjourned Sine Die	1	-
TOTAL	25	23

TABLE 5

APPEALS – LIFE LEASES STATISTICAL SUMMARY

	January 1, 2003 – December 31, 2003 (Files)	January 1, 2004 – December 31, 2004 (Files)
Carried forward from previous year	-	-
Received	2	2
Processed	2	-
Pending	-	2

SIGNIFICANT DECISIONS

I. Significant Decisions

A landlord applied for an Order of Possession after terminating a tenancy for impairment of safety. The Branch determined that the landlord's notice of termination was valid and ordered the tenant to move out of the unit. The tenant appealed the Branch's order to the Residential Tenancies Commission.

The tenant attended the appeal hearing as did two representatives of the landlord. The landlord also subpoenaed a Fire Prevention Officer from the Winnipeg Fire and Paramedic Service as a witness.

The landlord said they had requested an Order of Possession because the tenant breached Section 74 of *The Residential Tenancies Act*. Section 74 states that, "A tenant or a person the tenant permits in the residential complex shall not by act or omission impair the safety or other lawful right or interest of the landlord, another tenant or occupant of the residential complex, or a person permitted in the residential complex by any of those persons." The landlord said the tenant had lived in the rental unit since 1989 and there was an "excessive and dangerous accumulation of personal property within the rental unit."

In the summer of 2003, a Health Inspector attended the rental unit in response to a third party complaint about the condition of the tenant's sun room and the presence of pigeons. Apparently the issue of the pigeons was resolved, but the Health Inspector was concerned about the amount of personal property in the rental unit. The Health Inspector contacted Fire Prevention and inspected the unit with a Fire Prevention Officer at the end of September 2003.

At the hearing, the Fire Prevention Officer provided photographs the Health Inspector had taken of the unit. The Fire Prevention Officer described the unit as being "full of stuff." He indicated that it was not possible to move in the unit without turning sideways

to get between items. The Fire Prevention Officer said the tenant agreed that the unit needed to be cleaned up. He said he issued a violation notice and told the tenant he would return to re-inspect the unit in a few weeks.

The Fire Prevention Officer said he re-inspected the unit in mid-October. While the tenant had done some minor cleaning and removed some property, the Fire Prevention Officer told her she must continue to clean and dispose of items. He said he told the tenant he would return to the unit in approximately a month.

The Fire Prevention Officer was not able to return to the unit until mid-January 2004. He said he attended with a representative of the landlord and the resident manager. The Fire Prevention Officer advised the Commission that there was no improvement. He said that, "in fact, the condition of the apartment might have been worse than on his first attendance." He said that the tenant gave him a number of reasons why she had not cleaned the unit.

The Fire Prevention Officer said he spoke with the landlord's representative following the inspection. He suggested that, since he did not seem to making any progress with the tenant, he might need to deal with the landlord directly since the landlord was ultimately responsible for the conditions in the residential complex.

After meeting with the Fire Prevention Officer, the landlord wrote a letter to the tenant, advising her that if she did not "completely clean" the unit within a month, the landlord would give her notice to move out.

The Fire Prevention Officer said he re-inspected the unit with the landlord's representatives at the beginning of March. He advised that the unit was still "loaded" with personal property. The Fire Prevention Officer said he had three concerns about the clutter in the rental unit. He said he was concerned for the safety of:

- the tenant if there was a medical emergency or a fire;
- the other tenants in the building, given the age and structure of the residential complex;
- any emergency personnel if they had to attend the unit in an emergency.

The landlord then gave the tenant a notice of termination and, when the tenant failed to move, applied for an Order of Possession.

In response to the evidence of the Fire Prevention Officer and the landlord, the tenant said she had "a variety of medical ailments," which prevented her from cleaning the rental unit.

The Commission expressed "concerns that an emergency situation could be hazardous to the tenant, other tenants in the complex and emergency personnel." The Commission determined that "the evidence presented overwhelmingly suggests that there has been an impairment of safety in the rental unit." For this reason, the Commission confirmed the Branch's decision and granted the landlord the Order of Possession.

The tenant asked the Commission to allow her to remain in the rental unit for an additional five months, until the end of her tenancy agreement. However, in view of the condition of the unit, the Commission determined that a more immediate termination was required.

2. Significant Decisions

A tenant filed a claim against a landlord for loss and damage suffered because of a mouse infestation in her apartment. The Residential Tenancies Branch awarded the tenant compensation for her damaged furniture and for moving costs. The landlord appealed the Branch's order.

Both the landlord and tenant attended the appeal hearing. The landlord called an employee of a pest control company as a witness along with their resident manager.

At the hearing, the tenant said she moved into the rental unit in January 2003 and that the mice appeared in the unit in October of that year. She said she called the resident manager of her building to her unit after her child found a mouse "swimming" in the toilet. The tenant said the resident manager responded to her complaint by flushing the toilet.

The tenant said she then began discovering mouse droppings in the unit on a daily basis during the months of November and December 2003. She submitted pictures of the droppings to the Commission. She said she called the resident manager to her unit again and this time he provided her with sticky pads and traps to catch the mice. The tenant said the resident manager eventually ran out of supplies and had to wait over a week for new ones. She said she obtained her own traps and caught 16 mice while waiting for the resident manager to give her more supplies.

The tenant said she called the landlord's office directly several times during November and December 2003 to complain about the infestation, but they did not send in a pest control company until January 2004. The tenant said, in the meantime, she had called another pest control company and was told that there were health risks associated with living in a rental unit with a mouse infestation. She said the company suggested that she should stay elsewhere until the problem was fixed.

The tenant said that, when the landlord's pest control company finally attended the unit in January 2004, they suggested that the apartment was unsanitary because of inadequate house–keeping. The tenant said she told the landlord that the unsanitary conditions resulted from the presence of the mice. She said she had decided not to clean any more mess created by the mice since she thought it should be the landlord's responsibility to clean. The tenant also said that she planned to call a Health Inspector to the unit and wanted to leave evidence of the mice's presence for the inspector to see.

The landlord said they have an agreement with a pest control company to perform pest control and maintenance on a monthly basis. The company was at the residential complex during the months of October, November and December 2003 to do routine checks of the common areas. The company was not asked to look at the tenant's unit. During questioning by the Commission, the resident manager said he did not ask the company to visit the unit, because he believed they would just give the tenant the same sticky pads and traps that he had already provided.

The landlord confirmed that they believed that the unit was unsanitary due to poor house-keeping on the part of the tenant. They submitted photographs to support their position.

The landlord also suggested that the tenant might have brought the mice into the unit in her furniture when she moved in to the complex. They said they suspected that the infestation started in the tenant's unit because they had not received any pest complaints from the units below the tenant's upper floor apartment. The witness from the pest control company said it was his experience that "mice generally were not found only in an apartment on an upper floor of a building unless they had been brought directly to that apartment." He said that furniture that has been in storage or in a used furniture store often contains undetected pest infestation.

The Commission reviewed the information provided by the landlord and tenant, including the photographs. The Commission found that, while the photographs showed

evidence of mouse droppings, they did not support the landlord's allegation that the unit was kept in an unsanitary fashion. The Commission determined that the apartment was in an unsanitary condition only as a result of the presence of the mice.

The Commission then turned their attention to the probable cause of the infestation. The tenant provided evidence that her furniture was new when she moved into the rental unit. The tenant also said she found traps that had been placed in the unit before she moved in. The landlord submitted a letter they had received from a Health Inspector. In the letter, the inspector advises the landlord to plug various holes in the walls of the unit, including one hole on an exterior wall.

The Commission again reviewed the information received from the landlord and tenant. The Commission decided it was unlikely that the tenant could live in the rental unit for seven months before the mice appeared if she had in fact brought them into the unit. The Commission found that the tenant did nothing to "cause or contribute" to the mice infestation and that she had made numerous attempts to have the problem resolved properly.

Based on the evidence received, the Commission determined that the landlord had not complied with its obligations under Section 59(1) of *The Residential Tenancies Act*, which states that "during a tenancy a landlord shall provide and maintain the rental unit and residential complex ... in a good state of repair, fit for habitation and in a state that complies with health, building and maintenance and occupancy standards required by law."

The Commission unanimously confirmed the Branch's decision to award the tenant compensation for her damaged belongings, which she had to abandon in the rental unit since they were no longer safe to use and impossible to clean.

3. Significant Decisions

A landlord applied for an above guideline rent increase, which increased the tenants' rents by $29.00 per month. The Branch approved the landlord's requested increase.

Tenants of four units in the complex appealed. The landlord and two of the appellant tenants appeared at the Commission hearing.

At the hearing, the landlord stated that they had applied for an above guideline rent increase due to significant increases in their operating expenses, specifically gas, property taxes and advertising in the current period. The current period on an above guideline application is a period of 12 consecutive months which ends at least three months, but not more than 14 months before the date of the first increase in the complex. The landlord said they had experienced a higher than usual turnover of tenants. The landlord indicated that three-quarters of the units in the complex turned over during the current period shown on the application. The landlord said, due to the high turnover, they had done more extensive advertising than usual, including the use of higher cost full page advertisements.

Only one of the tenants spoke at the Commission hearing. She said she had appealed the Branch's rent increase order because the landlord had not painted her suite when she moved in to the complex as they had promised to do. The Commission suggested the tenant contact the Branch about the painting if she could not work something out with the landlord.

The Commission asked the landlord for more detailed information on the increase in advertising expenses. The landlord provided their costs for the current period and previous three periods. They also provided statistics on the turnover rate for the previous three years.

After reviewing the landlord's information, the Commission found that the turnover rate for the current period was not significantly different from the previous year's rates.

The Commission determined that much of the advertising cost for the current period was an extraordinary expense. The Commission then cited Section 8(2)(b) of the Residential Rent Regulation, which states that non-recurring or extraordinary expenses shall not be included in operating expenses.

The Commission determined that it would be "fair and reasonable" to allow the landlord the average of the advertising costs incurred in the three previous years. The Commission reduced the landlord's advertising expenses for the current period to the average. This reduction in allowable operating expenses resulted in a rent increase of $20.00 per month vs. the $29.00 per month approved by the Branch.

The Commission also determined that since "the revised rent increase directly affects all tenants," it was to be applied to all the rental units in the complex.

Commission de la location à usage d'habitation du Manitoba

Rapport annuel 2004

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

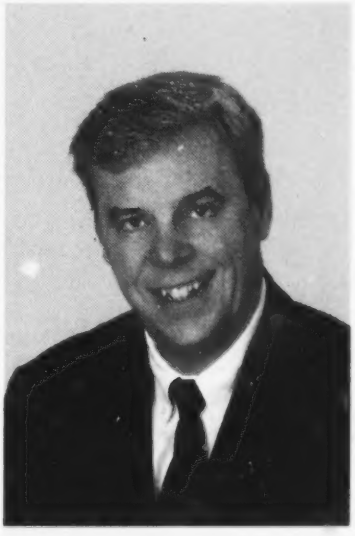
Son Honneur l'honourable John Harvard, C.P., O.M.
Lieutenant-gouverneur du Manitoba

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Greg Selinger



Manitoba

Finances

Commission de la location à usage d'habitation
254, rue Edmonton, bureau 211
Winnipeg (Manitoba)
R3C 3Y4
Canada

Téléphone : (204) 945-2028
Télécopieur : (204) 945-5453

Numéro sans frais : 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2004.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

A. L. Kussin
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordres que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La Commission est composée des personnes suivantes :

1. le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein et se trouve à Winnipeg;

2. les commissaires en chef adjoints, soit 13 postes à temps partiel, qui peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Brandon et Thompson;

3. les membres des comités, soit 38 personnes, dont la moitié représentent la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences oralement (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie oralement et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur une question de compétence ou de droit. L'autorisation à interjeter appel ou la permission d'en appeler doit être accordée par la Cour d'appel.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* six mois après la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2004. Des chiffres correspondant à l'année civile 2003 sont également fournis à des fins de comparaison et d'exhaustivité. Les chiffres correspondant à l'année civile 2003 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics). Les statistiques font état aussi du nombre d'appels reçus par la Commission à usage d'habitation au sujet d'ordres émis par chacun des trois bureaux de la Commission, à savoir Winnipeg, Brandon et Thompson.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2004, la Commission a entendu 365 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Un nombre important de ces appels, soit 140, avaient trait à une décision relative à une réclamation de dépôt de garantie. La Commission a aussi entendu 138 appels liés à un ordre de reprise de possession et 54 appels liés à des décisions concernant des litiges causés par l'omission, de la part des locateurs ou des locataires, de respecter leurs obligations en vertu de la *Loi*. Les 33 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparatio , le paiement des services publics, des avis de résiliation et des litiges au sujet des conditions d'une convention de location.

La Commission a rendu 289 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 136 cas. Elle a modifié 89 décisions de la Direction. Ces modifications parfois ont lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 20 décisions rendues par la Direction et 38 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Six appels de demande de prorogation étaient en instance à la fin de l'année. Deux appels étaient toujours en instance à la fin de 2004.

En 2004, 23 décisions ont fait l'objet d'une demande d'autorisation d'appel à la Cour d'appel. La Cour d'appel a accordé une autorisation d'interjeter appel pour deux demandes. La Cour d'appel a rejeté 14 demandes. Deux demandes d'autorisation ont été retirées. Cinq demandes d'autorisation d'interjeter appel étaient toujours en instance à la fin de l'année 2004.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004 (Dossiers)
DÉPÔTS DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	42	37
Appels entendus		
Winnipeg	140	124
Brandon	16	10
Thompson	8	6
TOTAL	206	177
Décisions confirmées	64	37
Décisions modifiées	70	57
Décisions annulées	12	3
Appels retirés ou rejetés	17	19
Demandes de prorogation refusées	-	4
Demandes de prorogation en instance	2	3
Appels en instance	4	1
DOSSIERS ACTIFS	37	53
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	2	2
Appels entendus		
Winnipeg	7	16
Brandon	-	1
Thompson	1	-
TOTAL	10	19
Décisions confirmées	4	10
Décisions modifiées	2	3
Décisions annulées	-	2
Appels retirés ou rejetés	2	-
DOSSIERS ACTIFS	2	4

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	1	2
Appels entendus		
Winnipeg	25	2
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	26	4
Décisions confirmées	4	2
Décisions modifiées	-	-
Décisions annulées	-	-
Appels retirés ou rejetés	19	1
Demandes de prorogation en instance	1	-
DOSSIERS ACTIFS	2	1
CONVENTIONS DE LOCATION		
Reports de l'année précédente	1	-
Appels entendus		
Winnipeg	1	2
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	2	2
Décisions confirmées	-	1
Décisions modifiées	1	-
Décisions annulées	-	1
Appels retirés ou rejetés	1	-
DOSSIERS ACTIFS	-	-

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004 (Dossiers)
AVIS		
Reports de l'année précédente	1	3
Appels entendus		
Winnipeg	6	12
Brandon	-	-
Thompson	-	-
TOTAL	7	15
Décisions confirmées	1	5
Décisions modifiées	1	-
Décisions annulées	-	1
Appels retirés ou rejetés	2	-
Demandes de prorogation en instance	-	1
DOSSIERS ACTIFS	3	8
ORDRES DE REPRISE DE POSSESSION		
Reports de l'année précédente	29	26
Appels entendus		
Winnipeg	90	129
Brandon	3	5
Thompson	1	4
TOTAL	123	164
Décisions confirmées	67	67
Décisions modifiées	13	12
Décisions annulées	8	11
Appels retirés ou rejetés	5	11
Demandes de prorogation refusées	-	2
Demandes de prorogation en instance	1	1
Appels en instance	3	-
DOSSIERS ACTIFS	26	60

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004 (Dossiers)
REFUS DE REMPLIR SES OBLIGATIONS *		
Reports de l'année précédente	9	21
Appels entendus		
Winnipeg	37	49
Brandon	4	2
Thompson	5	3
TOTAL	55	75
Décisions confirmées	9	14
Décisions modifiées	19	17
Décisions annulées	3	2
Appels retirés ou rejetés	2	7
Demandes de prorogation en instance	-	1
Appels en instance	1	1
DOSSIERS ACTIFS	21	33

* Litiges concernant les portes et serrures, le respect de la vie privée, la saisie des biens du locataire, le non-paiement du loyer, le tapage, le refus d'offrir des services et les frais non autorisés.

TABLEAU N° 1

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003 (Dossiers)	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004 (Dossiers)
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	85	91
Appels entendus		
Winnipeg	306	334
Brandon	23	18
Thompson	15	13
TOTAL	429	456
Décisions confirmées	149	136
Décisions modifiées	106	89
Décisions annulées	23	20
Appels retirés ou rejetés	48	38
Demandes de prorogation refusées	-	6
Demandes de prorogation en instance	4	6
Appels en instance	8	2
DOSSIERS ACTIFS	91	159

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2004, la Commission a entendu des appels touchant 663 unités locatives réparties dans 148 immeubles relativement à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Au cours de l'année civile 2004, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 800 unités locatives réparties dans 125 immeubles. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 91 unités locatives réparties dans 24 immeubles et modifié les décisions ayant trait à 404 unités locatives réparties dans 18 immeubles. Ces modifications ont parfois lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Des appels concernant 303 unités locatives réparties dans 82 immeubles ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs. À la fin de l'année, il y avait une demande de prorogation du délai en instance.

Aucun appel relatif au contrôle du loyer n'a été déposé à la Cour d'appel.

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AUGMENTATION SUPÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	28	182	53	491
Appels entendus				
Winnipeg	82	567	122	600
Brandon	1	88	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	111	837	175	1 091
Décisions confirmées	14	66	15	67
Décisions modifiées	18	145	11	229
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	24	130	69	241
Demandes de prorogation refusées	1	4	-	-
Demandes de prorogation en instance	1	1	-	-
DOSSIERS ACTIFS	53	491	80	554
OBJECTIONS À DES AUGMENTATIONS ÉGALES OU INFÉRIEURES À LA LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	2	66	2	15
Appels entendus				
Winnipeg	5	8	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	7	74	2	15
Décisions confirmées	2	2	-	-
Décisions modifiées	1	4	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	2	53	1	1
DOSSIERS ACTIFS	2	15	1	14

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
CAS DE CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	1	1	7	93
Appels entendus				
Winnipeg	9	103	13	27
Brandon	-	-	1	1
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	10	104	21	121
Décisions confirmées	3	11	6	20
Décisions modifiées	-	-	3	66
Décisions annulées	-	-	1	2
Appels retirés ou rejetés	-	-	3	11
Demandes de prorogation en instance	-	-	1	1
DOSSIERS ACTIFS	7	93	7	21
DEMANDES – INTERRUPTION DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	1	8	1	1
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	3	3
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	2	9	4	4
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	2	2
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	1	8	2	2
DOSSIERS ACTIFS	1	1	-	-

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

À PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES – PROJETS DE RÉFECTION				
Reports de l'année précédente	-	-	3	137
Appels entendus				
Winnipeg	8	235	9	32
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	8	235	12	169
Décisions confirmées	1	10	3	4
Décisions modifiées	1	46	2	107
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	3	42	5	46
DOSSIERS ACTIFS	3	137	2	12
DEMANDES – HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	1	1	1	1
Appels entendus				
Winnipeg	-	-	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	1	1
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	1	-	-

TABLEAU N° 2

APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003		DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004	
	IMMEUBLES	UNITÉS	IMMEUBLES	UNITÉS
DEMANDES D'AMÉLIORATION REQUISES PAR LES LOCATAIRES				
Reports de l'année précédente	-	-	1	1
Appels entendus				
Winnipeg	1	1	-	-
Brandon	-	-	-	-
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	1	1	1	1
Décisions confirmées	-	-	-	-
Décisions modifiées	-	-	-	-
Décisions annulées	-	-	-	-
Appels retirés ou rejetés	-	-	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	1	-	-
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	33	258	68	739
Appels entendus				
Winnipeg	106	915	147	662
Brandon	1	88	1	1
Thompson	-	-	-	-
TOTAL	140	1 261	216	1 402
Décisions confirmées	20	89	24	91
Décisions modifiées	20	195	18	404
Décisions annulées	-	-	1	2
Appels retirés ou rejetés	30	233	82	303
Demandes de prorogation refusées	1	4	-	-
Demandes de prorogation en instance	1	1	1	1
DOSSIERS ACTIFS	68	739	90	601

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2003	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2004
Winnipeg	335	368
Beauséjour	-	2
Brandon	14	4
Dauphin	1	4
Flin Flon	1	-
Minnedosa	-	1
Morden	3	1
Portage la Prairie	5	2
St. Annes	-	1
Selkirk	3	12
Steinbach	2	1
The Pas	-	1
Thompson	12	2
TOTAL	376	399

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2003	Du 1er janvier au 31 décembre 2004
Accordées	-	2
Refusées	19	14
Retirées	-	2
Accordées après consentement de toutes les parties	-	-
En instance	4	5
En délibéré	-	-
Réglées	1	-
Ajournées sine die	1	-
TOTAL	25	23

TABLEAU N° 5

APPELS – RÉSUMÉ STATISTIQUE CONCERNANT LES BAUX VIAGERS

	Du 1er janvier au 31 décembre 2003 (Dossiers)	Du 1er janvier au 31 décembre 2004 (Dossiers)
Reports de l'année précédente	-	-
Dossiers reçus	2	2
Dossiers traités	2	-
Dossiers en suspens	-	2

DÉCISIONS IMPORTANTES

I. Décisions importantes

Un locateur a demandé une ordonnance de reprise de possession après avoir résilié une location pour violation de la sécurité. La Direction de la location à usage d'habitation a jugé que l'avis de résiliation du locateur était valide et a ordonné à la locataire de déménager de l'unité locative. La locataire a interjeté appel de l'ordonnance de la Direction devant la Commission de la location à usage d'habitation.

La locataire a comparu à l'audience d'appel, ainsi que deux représentants du locateur. Le locateur a aussi assigné comme témoin un agent de la prévention des incendies du service des incendies et des ambulanciers de Winnipeg.

Le locateur a dit avoir demandé une ordonnance de reprise de possession parce que la locataire avait violé l'article 74 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Aux termes de l'article 74,« [i]l est interdit au locataire et aux personnes qu'il autorise à pénétrer dans l'ensemble résidentiel de porter atteinte, par leurs actes ou leurs omissions, à la sécurité ou à tout autre droit ou intérêt légitime du locateur ou des autres locataires ou occupants de l'ensemble résidentiel, ou des personnes qu'ils autorisent à pénétrer dans l'ensemble résidentiel ». Le locateur a dit que la locataire vivait dans l'unité locative depuis 1989 et qu'il y avait « une accumulation excessive et dangereuse de biens personnels à l'intérieur de l'unité locative ».

Au cours de l'été 2003, un inspecteur d'hygiène publique s'est présenté à l'unité locative pour donner suite à la plainte d'un tiers au sujet de l'état du solarium de la locataire et de la présence de pigeons. La question des pigeons a vraisemblablement été résolue, mais l'inspecteur d'hygiène publique était préoccupé par la quantité de biens personnels qui se trouvait dans l'unité locative. L'inspecteur d'hygiène publique a communiqué avec la prévention des incendies et a inspecté l'unité avec un agent de la prévention des incendies à la fin du mois de septembre 2003.

Au cours de l'audience, l'agent de la prévention des incendies a fourni des photographies prises par l'inspecteur d'hygiène publique dans l'unité. L'agent de la prévention des incendies a décrit l'unité comme étant « pleine de matériel ». Il a mentionné qu'il était impossible de se déplacer dans l'unité sans avoir à se tourner de côté pour pouvoir passer entre les objets. L'agent de la prévention des incendies a dit que la locataire avait convenu que l'unité avait besoin d'être nettoyée. Il a dit avoir émis un avis de violation et avoir informé la locataire qu'il reviendrait pour inspecter l'unité de nouveau quelques semaines plus tard.

L'agent de la prévention des incendies a dit avoir inspecté l'unité de nouveau à la mi-octobre. Bien que la locataire ait fait un peu de nettoyage et retiré certains biens, l'agent de la prévention des incendies lui a dit qu'elle devait continuer de nettoyer et de se débarrasser d'objets. Il a dit avoir prévenu la locataire qu'il reviendrait à l'unité environ un mois plus tard.

L'agent de la prévention des incendies n'a pas pu retourner à l'unité avant la mi-janvier 2004. Il a dit s'être présenté avec un représentant du locateur et le gérant de résidence. L'agent de la prévention des incendies a avisé la Commission qu'il n'y avait pas d'amélioration. Il a dit que, « en fait, l'état de l'appartement était peut-être pire que lors de sa première visite ». Il a dit que la locataire lui avait fourni bon nombre de motifs pour ne pas avoir nettoyé l'unité.

L'agent de la prévention des incendies a déclaré avoir parlé avec le représentant du locateur à la suite de l'inspection. L'agent de la prévention des incendies a suggéré que, puisqu'il ne semblait pas obtenir de résultats du côté de la locataire, il allait sans doute devoir traiter directement avec le locateur, qui était, en dernier ressort, responsable de l'état de l'ensemble résidentiel.

Après avoir rencontré l'agent de la prévention des incendies, le locateur a écrit une lettre à la locataire, pour l'informer que si elle ne « nettoyait pas entièrement » l'unité dans le mois, il lui imposerait de déménager par voie d'avis.

L'agent de la prévention des incendies a dit avoir inspecté l'unité de nouveau avec les représentants du locateur au début du mois de mars. Il a signifié que l'unité était toujours « remplie » de biens personnels. L'agent de la prévention des incendies a dit que le fouillis dans l'unité locative lui causait trois inquiétudes. Il a dit avoir été préoccupé par la sécurité :

- Pour la locataire, s'il survenait une urgence médicale ou un incendie,
- Pour les autres locataires du bâtiment, compte tenu de l'âge et de la structure de l'ensemble résidentiel,
- Pour tout personnel affecté aux urgences, s'il devait pénétrer d'urgence dans l'unité.

Le locateur a donc donné un avis de résiliation à la locataire et, comme la locataire n'a pas déménagé, il a demandé une ordonnance de reprise de possession.

En réaction aux éléments de preuve de l'agent de la prévention des incendies et du locateur, la locataire a dit avoir « différents malaises médicaux », qui l'empêchaient de nettoyer l'unité locative.

La Commission a exprimé des « inquiétudes car une situation d'urgence pourrait représenter un danger pour la locataire, les autres locataires de l'ensemble résidentiel et pour le personnel affecté aux urgences ». La Commission a déterminé que, selon « les éléments de preuve présentés, il ressort de façon accablante que la sécurité dans l'unité locative a été compromise. » Par conséquent, la Commission a confirmé la décision de la Direction et a accordé l'ordonnance de reprise de possession au locateur.

La locataire a demandé à la Commission de lui permettre de demeurer dans l'unité locative encore cinq mois de plus, c'est-à-dire jusqu'à la fin de sa convention de location. Compte tenu de l'état de l'unité, la Commission a cependant déterminé qu'une résiliation plus rapide s'imposait.

2. Décisions importantes

Une locataire a déposé une réclamation à l'encontre d'un locateur pour perte et dommage subi à cause d'une infestation de souris dans son appartement. La Direction de la location à usage d'habitation a accordé une indemnité à la locataire pour ses meubles endommagés et ses frais de déménagement. Le locateur a interjeté appel de l'ordre de la Direction.

Le locateur et la locataire ont comparu à l'audience d'appel. Le locateur a cité comme témoins un employé d'une entreprise de lutte antiparasitaire, ainsi que le gérant de résidence.

Au cours de l'audience, la locataire a dit avoir emménagé dans l'unité locative en janvier 2003 et que les souris s'étaient manifestées dans l'unité au mois d'octobre de la même année. Elle a dit avoir appelé le gérant de résidence du bâtiment de son unité quand son enfant a trouvé une souris « nageant » dans la toilette. La locataire a dit que le gérant de résidence a réagi à sa plainte en tirant la chasse de la toilette.

La locataire a dit qu'elle avait alors commencé à trouver des excréments de souris tous les jours dans l'unité pendant les mois de novembre et de décembre 2003. Elle a présenté des photographies des excréments à la Commission. Elle a dit avoir demandé au gérant de résidence de venir à nouveau dans son unité et que, cette fois, il lui a fourni des tampons adhésifs et des pièges pour capturer les souris. La locataire a dit que le gérant de résidence a ensuite manqué de matériel et a dû attendre plus d'une semaine pour en avoir d'autre. Elle a dit s'être procurée ses propres pièges et avoir attrapé 16 souris en attendant que le gérant de résidence lui donne plus de matériel.

La locataire a dit avoir appelé directement au bureau du locateur plusieurs fois au cours des mois de novembre et de décembre 2003 pour se plaindre de l'infestation, mais qu'une entreprise de lutte antiparasitaire ne lui a été envoyée qu'en janvier 2004. La locataire a dit, que dans l'intervalle, elle avait communiqué avec une autre entreprise de lutte antiparasitaire et qu'on lui avait dit qu'il était dangereux pour la santé de vivre dans

une unité locative infestée de souris. Elle a dit que l'entreprise lui avait suggéré de se loger ailleurs en attendant que le problème soit résolu.

La locataire a dit que, lorsque l'entreprise de lutte antiparasitaire du locateur s'est finalement présentée à l'unité en janvier 2004, le personnel a suggéré que l'appartement était insalubre à cause de son entretien inadéquat. La locataire a dit avoir dit au locateur que l'insalubrité découlait de la présence des souris. Elle a dit qu'elle avait décidé de cesser de nettoyer les dégâts causés par les souris car elle estimait que le nettoyage incombait au locateur. La locataire a aussi dit qu'elle prévoyait faire venir un inspecteur d'hygiène publique dans l'unité et qu'elle voulait laisser les preuves de la présence des souris pour que l'inspecteur les voit.

Le locateur a dit qu'il avait une entente avec une entreprise de lutte antiparasitaire pour qu'elle se charge de la lutte antiparasitaire et de l'entretien tous les mois. L'entreprise s'est rendue sur les lieux de l'ensemble résidentiel au cours des mois d'octobre, de novembre et de décembre 2003 pour effectuer des vérifications de routine dans les zones communes. Il n'a pas été demandé à l'entreprise de regarder dans l'unité de la locataire. Au cours de l'interrogatoire par la Commission, le gérant de résidence a dit ne pas avoir demandé à l'entreprise de visiter l'unité parce qu'il croyait que les préposés donneraient à la locataire les mêmes tampons adhésifs et pièges que ceux qu'il lui avait lui-même déjà fournis.

Le locateur a confirmé qu'ils ont cru que l'unité était insalubre parce que la locataire ne l'entretenait pas. Ils ont présenté des photographies pour appuyer leur position.

Le locateur a aussi suggéré que la locataire aurait pu amener les souris dans l'unité dans ses meubles lorsqu'elle a emménagé dans l'ensemble. Il a dit avoir soupçonné que l'infestation avait commencé dans l'unité de la locataire parce qu'il n'avait pas eu de plainte relative aux souris de la part des locataires de l'étage inférieur. Le témoin de l'entreprise de lutte antiparasitaire a dit que, selon son expérience « généralement, les souris ne se trouvent pas uniquement dans un appartement de l'étage supérieur d'un bâtiment, à moins d'y avoir été introduites directement ». Il a dit que les meubles qui ont été entreposés ou qui proviennent de commerces de meubles usagés sont souvent infestés par des parasites non détectés.

La Commission a examiné les renseignements fournis par le locateur et la locataire, y compris les photographies. La Commission a jugé que, bien que les photographies aient montré des excréments de souris, elles n'appuyaient pas l'allégation du locateur en ce qui concerne le mauvais entretien de l'unité. La Commission a déterminé que l'appartement était dans un état insalubre seulement à cause de la présence de souris.

La Commission s'est ensuite penchée sur la cause probable de l'infestation. La locataire a fourni la preuve que ses meubles étaient neufs lorsqu'elle a emménagé dans l'unité locative. La locataire a aussi dit avoir trouvé des pièges qui avaient été placés dans l'unité avant son emménagement. Le locateur a présenté une lettre qu'il avait reçue d'un inspecteur d'hygiène publique. Dans la lettre, l'inspecteur avisait le locateur de boucher différents trous dans les murs de l'unité, y compris un trou dans un mur extérieur.

La Commission a examiné de nouveau les renseignements reçus du locateur et de la locataire. La Commission a jugé qu'il était improbable que la locataire ait pu vivre sept mois dans l'unité locative avant que les souris ne se manifestent si elle les avait, de fait, apportées avec elle. La Commission a jugé que la locataire n'avait rien fait pour « causer ou encourager » l'infestation de souris et qu'elle avait fait de nombreuses tentatives pour que le problème soit résolu adéquatement.

Compte tenu des éléments de preuve reçus, la Commission a déterminé que le locateur n'avait pas respecté ses obligations prévues aux termes du paragraphe 59(1) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, savoir « [d]urant la location, le locateur s'assure que l'unité locative et l'ensemble résidentiel ... demeurent, selon le cas, en bon état, habitables et conformes aux normes prévues par la loi en matière de salubrité, de construction, d'entretien et d'occupation ».

La Commission a confirmé de façon unanime la décision de la Direction d'accorder une indemnité à la locataire pour ses effets endommagés, qu'elle a été obligée d'abandonner dans l'unité locative puisqu'il n'était plus sécuritaire de les utiliser et qu'il était impossible de les nettoyer.

3. Décisions importantes

Un locateur a demandé une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice, ce qui augmentait le loyer des locataires de 29 $ par mois. La Direction a approuvé l'augmentation demandée par le locateur.

Les locataires de quatre unités de l'ensemble en ont appelé de la décision. Le locateur et deux des locataires appelants ont comparu à l'audience de la Commission.

Au cours de l'audience, le locateur a dit avoir demandé une augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice parce qu'il avait subi de fortes hausses dans ses frais d'exploitation, surtout pour le coût du gaz, les taxes foncières et de la publicité au cours de la période courante. La période courante d'une demande d'augmentation de loyer supérieure à la ligne directrice est une période de 12 mois consécutifs qui prend fin au moins 3 mois mais pas plus de 14 mois avant la date de la première augmentation de loyer dans l'ensemble résidentiel. Le locateur a dit que le taux de rotation des locataires avait été plus rapide qu'à l'ordinaire. Le locateur a mentionné que les trois quarts des unités de l'ensemble résidentiel avaient changé de locataires au cours de la période courante indiquée sur la demande. Le locateur a dit qu'à cause du fort taux de rotation, il avait dû faire plus de publicité que d'habitude, entre autres avec des annonces coûteuses sur de pleines pages.

Seulement un des locataires a pris la parole au cours de l'audience de la Commission. Cette locataire a dit en avoir appelé de l'ordre de la Direction qui fixait l'augmentation de loyer parce que le locateur ne lui avait pas repeint son appartement lorsqu'elle avait emménagé dans l'ensemble, comme il avait promis de le faire. La Commission a suggéré à la locataire de communiquer avec la Direction au sujet de la peinture si elle n'arrivait pas à s'entendre avec le locateur.

La Commission a demandé des renseignements plus précis au locateur sur l'augmentation de ses dépenses en publicité. Le locateur a présenté ses coûts pour la période courante et pour les trois périodes précédentes. Il a aussi fourni des statistiques sur le taux de rotation pour les trois années précédentes.

Après avoir examiné les renseignements du locateur, la Commission a jugé que le taux de rotation pour la période courante ne différait pas beaucoup des années précédentes.

La Commission a décidé qu'une bonne partie des coûts de publicité pour la période courante représentait une dépense extraordinaire. La Commission a alors cité l'alinéa 8(2)b) du *Règlement sur le contrôle du loyer des locaux d'habitation*, qui prévoit que les dépenses non récurrentes ou extraordinaires ne font pas partie des frais d'exploitation.

La Commission a décidé qu'il serait « équitable et raisonnable » d'accorder au locateur la moyenne des frais de publicité engagés au cours des trois années précédentes. La Commission a réduit à la moyenne les frais de publicité du locateur pour la période courante. Cette réduction dans l'attribution des frais d'exploitation a entraîné une augmentation de loyer de 20 $ par mois, par rapport à celle de 29 $ par mois approuvée par la Direction.

La Commission a aussi déterminé que puisque « la révision de l'augmentation de loyer touche directement tous les locataires », elle devait être appliquée à toutes les unités locatives de l'ensemble.